

**INGATLAN ADÁSVÉTELI  
SZERZŐDÉS**

(a továbbiakban, mint „*Szerződés*”)

Amely létrejött egyrészről

**INVERSOL Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság** (rövidített neve: INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft., székhelye: 1036 Budapest, Lajos utca 93-99. H. ép. 4. em. 2., Cg.: 01-09-967050, statisztikai számjele: 23469916-6810-113-01, adószáma: 23469916-2-41, képviseli: Bánk Attila Ferenc ügyvezető) mint **Eladó** (a továbbiakban, mint „*Eladó*”),

másrészről


**Li Zongjin** (születési családi és utóneve: Li Zongjin, anyja neve: Luo Ruirong, született: Shandong (Kína), 1968. június 01., lakik: 1093 Budapest, Közraktár utca 12/A. 4. em. 5., személyi azonosító jele: 1-680601-0590, kínai állampolgár) mint **Vevő** (a továbbiakban, mint „*Vevő*”),

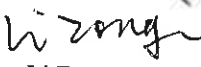
a továbbiakban együttesen, mint „*Szerződő Felek*” vagy „*Felek*” között, az alulírott helyen és időben, az alábbiakban meghatározott feltételek szerint:

**I. A JELEN SZERZŐDÉS TÁRGYA**

1.1. Az **Eladó** kizárólagos – az ingatlan egészéhez viszonyított 1/1 arányú – tulajdonát képezi a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztálynál (a továbbiakban, mint „*Földhivatal*”) a **Budapest IX. kerület, belterület 36814/0/A/18**

1.2. helyrajzi szám alatt felvett, és közigazgatásilag 1091 Budapest, Üllői út 11-13. fszt. 5. szám alatt található, 66 m<sup>2</sup> alapterületű, 1 egész és 2 félszobás összkomfortos „*lakás*” megjelölésű ingatlan, a közös tulajdonból hozzátartozó

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képviselő/Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

**REAL PROPERTY SALES  
CONTRACT**

(hereinafter referred to as the “*Contract*”)

Concluded by and between

**INVERSOL Real Estate Distributor Limited Liability Company** (short name of the company: INVERSOL Ltd., seat of the company: Lajos Street 93-99. Building H. 4. floor 2. Budapest, Hungary H-1036, Registration Number: 01-09-967050, statistical code: 23469916-6810-113-01, tax number: 23469916-2-41, represented: Bánk Attila Ferenc CEO), as **Seller**, hereinafter referred to as the „*Seller*”,


on the one hand, and

**Li Zongjin** (birth name: Li Zongjin, mother's name: Luo Ruirong, date and place of birth: Shandong (China), 1<sup>st</sup> June 1968., address: Közraktár street 12/A. 4. floor 5., Budapest, Hungary H-1093, identity number: 1-680601-0590, Chinese citizen), as **Buyer** (hereinafter referred to as the „*Buyer*”),

on the other hand, hereinafter collectively referred to as the „*Contracting Parties*” or the „*Parties*”, on the date and in the place written below, and subject to the terms and conditions specified below:

**I. THE SUBJECT OF THE PRESENT  
CONTRACT**

1.1. The **Seller** is the exclusive owner of the Real Property, registered in the Government Office of the Capital City Budapest Land Registration Office (hereinafter referred to as the “*Land Register Office*”) at Topographical No. 36814/0/A/18, physically located at Budapest District 9<sup>th</sup>, at door 5<sup>th</sup> ground floor, Üllői Street 11-13. Budapest, Hungary, H-1091, with a total floor space of 66 m<sup>2</sup>, classified as “*flat*”, having 3 (three) whole rooms and 2 (two) small room, so as the ownership of 97/10000 proportion

  
dr. Hajdan István Miklós  
ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

97/10000-ed tulajdoni hányaddal, valamint az *Alapító Okirat* szerint hozzátartozó mellékhelyiségekkel együtt (a továbbiakban, mint „*Ingtalan*”). Eladó a tulajdonjogát a 2020. augusztus 7. napján kelt tulajdoni lap másolattal igazolja. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlannak semmilyen ismert tartozása, akadálya a Vevő tulajdonszerzésének, illetve az ingatlanban található eszközök használatának nincs.


1.3. A Felek rögzítik, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján széljegy nincs nyilvántartva. A Felek megállapítják, hogy az Ingatlan 2020. augusztus 7. napján kelt tulajdoni lapjának III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

➤ III./2. sorszám alatt: Elővásárlási jog – a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata képviselő-testületének 17/2016. (VII. 05.) rendelete alapján. Jogosult: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata (cím: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) Bejegyző határozat: 140616/2/2016/16.08.10

1.4. A Felek rögzítik, hogy Eladó a jelen adásvételi szerződés megkötését követően jelen adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd útján ajánlott, tértivevényes levélben megkeresi a Ferencvárosi Önkormányzatot (1092 Budapest, Bakáts tér 14.), mint az Ingatlan kapcsán elővásárlásra jogosultat az elővásárlási jogának gyakorlása érdekében.

1.5. Szerződő Felek tudomásul veszik ellenjegyző ügyvéd tájékoztatását, amely szerint a jelen jogügylet érvényességéhez és Vevő tulajdonszerzéséhez a Budapest Főváros Kormányhivatalának engedélye szükséges az 1993. évi LXXVIII. törvény 1/A. § (2) bekezdése, valamint a 251/2014. (X. 2.) Kormányrendelet alapján.

## II. VÉTELÁR, FIZETÉSI ÜTEMEZÉS

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képviselő/Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

of the common areas, and the premises belonging to the Real Property according to the *Deed of Foundation of Condominium* (hereinafter referred to as the “*Real Property*”). A true copy of the authentic abstract of title dated 7<sup>th</sup> August 2020 shows that the **Seller** is the exclusive 1/1 owner of the above specified Real Property. The Seller make it clear, that the property mentioned in the contract has no debt, no disputes, no preemptive right to purchase, no hidden damage, legal construction, and normal use of the equipment of the flat.

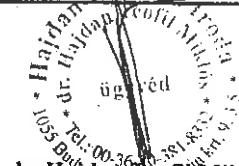
1.2. The Parties declare that no margins are registered on the title deed of the Property. The Parties note that Section III of the title deed dated 7 August 2020 of the Property. contains the following entry:

III./2. under serial number: Pre-emption right - the Budapest IX. District Ferencváros Local Government Representative Board 17/2016. (VII. 05.). Eligible: Budapest Capital IX. District Ferencváros Local Government (address: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.) Registration decision: 140616/2/2016 / 16.08.10

1.3. The Parties declare that after concluding this sales contract, the Seller will contact the Ferencváros Municipality (1092 Budapest, Bakáts tér 14.) by registered letter with acknowledgment of receipt through the lawyer preparing and countersigning this sales contract, as the person entitled to exercise the pre-emption right in connection with the Property

1.4. The **Contracting Parties** acknowledge the information given by countersigning attorney at law, by which the attorney at law informs the Parties that for the acquisition of Buyer and for the validity of the present Contract the permission of the Government Office of Budapest shall be necessary, with respect to Subsection (2) of Section 1/A of Act LXXVIII of 1993 and Government Decree No. 251/2014. (X. 2.).

## II. PURCHASE PRICE, PAYMENT SCHEDULE

  
dr. Hajdan Leófi Miklós  
ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

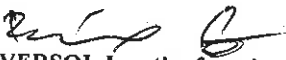
2.1. Jelen ingatlan adásvételi szerződéssel (a továbbiakban, mint „Szerződés”) Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja adásvétel jogcímén, tehermentesen az Ingatlant 34.000.000,- Ft, azaz harmincnégy millió forint vételárért (a továbbiakban, mint „Teljes Vételár”), az ismert és megtekintett állapot szerint. Felek a Teljes Vételarat piaci viszonyoknak megfelelőnek és kölcsönösen értékarányosnak tartják és ismerik el.

2.2. Vevő a jelen Szerződés aláírásának napján megfizet 3.400.000,- Ft-ot, azaz hárommilliónégyszázezer forintot foglaló jogcímén (a továbbiakban, mint „Foglaló”) készpénzben, amely összeg hiánytalan átvételét Eladó a jelen Szerződés aláírásával kifejezetten elismeri, megerősíti és nyugtázza. A Foglalo a Teljes Vételárba beszámításra kerül. Felek megértették a Foglaloval kapcsolatos jogkövetkezményekről szóló kioktatást. Amennyiben a Vevőnek felróható okból hiúsul meg a jelen adásvételi szerződés, a foglaló összegét elveszti, amennyiben az Eladónak felróható okból hiúsul meg a jelen adásvételi szerződés, a foglaló összegét duplán kell visszaadnia a Vevőnek.

2.3. A Vevő – a jelen Szerződés 1.3. pontjában hivatkozott elővásárlásra jogosult (a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata) elővásárlási jogának lemondásáról szóló határozatának, valamint a 1.4. pontjában rögzített Budapest Főváros Kormányhivatala engedélyének megszerzésének előfeltételével – legkésőbb 2020. október 31. napjáig megfizeti Eladók részére a Teljes Vételárból fennmaradó utolsó vételár-részt, azaz mindösszesen 30.600.000,- Ft-ot, azaz harmincmillió-hatszáz ezer forintot banki átutalással, Eladó által az alábbiakban megjelölt bankszámlaszámra:

➤ az INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft. nevén a MKB Bank Zrt.-nél vezetett 10300002-10546139-49020019 bankszámlára.

Szerződő Felek teljesítésnek az összegnek a fenti bankszámlákon történő jóváírását fogadják el.

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képviselő/Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
Ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

2.1. The Contracting Parties hereto enter into this sales contract (hereinafter referred to as the “Contract”) with the purpose of transferring the clear title to the Real Property. Seller sells and Buyer buys the Real Property, as is, for a purchase price of 34.000.000,- HUF that is Thirty-four million Hungarian Forints (hereinafter referred to as the “Purchase Price”). Parties mutually acknowledge the Purchase Price appropriate and proportional.

2.2. Upon the execution of this Contract, Buyer shall pay to the Seller 3.400.000 HUF that is Three million four hundred thousand Hungarian Forints in cash, as earnest money (hereinafter referred to as the „Earnest Money”), and Seller acknowledge receipt of the earnest money also upon the execution of the present Contract. The amount of earnest money shall be included in the purchase price. Both Parties understand the legal consequences of earnest money. If the Buyer fails to perform the contract on accordance with the contract, and the contract is terminated, the Buyer will lose the earnest money. If the contract can't be performed due to the Seller's reasons, the Seller must refund double earnest money to Buyer.

2.3. With the pre-condition of receiving the resignation statement about the pre-emption right, in Section 1.3. as well as of receiving the permission of Government Office of the Capital City Budapest specified in Section 1.4. the Buyer shall pay to the Seller the balance of the Purchase Price that is 30.600.000 HUF that is Thirty million six hundred thousand Hungarian Forints until the 31<sup>th</sup> October 2020, to the following bank account No. specified by Seller:

➤ to the bank account of INVERSOL Ltd., held at MKB Bank Zrt. with No. 10300002-10546139-49020019.

The payment obligation fulfilled, when the full amount specified above has entered to the credit.




dr. Hajdan Fedjics Miklós  
Ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István-krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

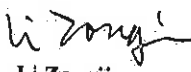
### III. AZ INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK ÁTRUHÁZÁSA

3.1. **Eladó** – tulajdonjoga kifejezett függőben tartása mellett – jelen Szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a fentiekben részletesen körülírt Ingatlan tulajdonjoga **Vevő** javára, 1/1 tulajdoni arányban, **vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba, minden további megkérdezése nélkül bejegyzést nyerjen az illetékes Földhivatalnál azzal, hogy Felek kéri, hogy a Földhivatal az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. §. (1) bek. b.) pontja alapján a tulajdonjog bejegyzési eljárást tartsa függőben az Eladó bejegyzési engedélyének („Tulajdonjog Bejegyzési Engedély”) benyújtásáig, de legfeljebb a jelen szerződés ingatlan-nyilvántartási benyújtásától számított 6 (hat) hónapig.

3.2. **Eladó** a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg 6 eredeti és egymással egyező példányban ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik a tulajdonjog bejegyzési engedélyt („Tulajdonjog Bejegyzési Engedély”), amelynek aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy az Ingatlan tulajdonjoga **Vevő** javára, 1/1 tulajdoni arányban, **vétel jogcímén** az ingatlan-nyilvántartásba minden további megkérdezése nélkül bejegyzést nyerjen. Eljáró ügyvéd jogosult és köteles a nyilatkozatot („Tulajdonjog Bejegyzési Engedély”) a 3.3. pont szerinti Teljes Vételár megfizetéséről szóló, az **Eladó** vagy **Vevő** által kiadott igazolás kézhezvételét követő 8 (nyolc) munkanapon belül benyújtani az illetékes Földhivatalhoz.

3.3. Az **Eladó** kötelezettséget vállal arra, hogy a Teljes Vételárnak az **Eladó** részére történő megfizetését követően haladéktalanul, de legfeljebb 3 (három) munkanapon belül, az **Eladó** által megjelölt [inversolkft@gmail.com](mailto:inversolkft@gmail.com) e-mail címről az ellenjegyző ügyvéd [teofil@drhajdan.hu](mailto:teofil@drhajdan.hu) e-mail címére elektronikus üzenetben, vagy postai/egyéb úton kézbesít ellenjegyző ügyvéd részére olyan két tanú előtt aláírt nyilatkozatot (vagy egyéb teljes bizonyító erejű magánokiratnak megfelelő

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képv.:/Seller, represented:  
Bánk Áttila Ferenc  
ügyvezető/CEO

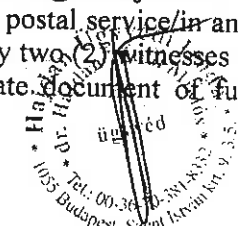
  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

### III. CONVEYING THE REAL PROPERTY

3.1. Upon the execution of the present Contract, the **Seller** – with explicit reservation of its title – issues its irrevocable and unconditional consent to have Buyer's 1/1 title of ownership for the above specified Real Property registered in the Land Register Office, as sale, parallel to deleting its title of ownership to the Property, so as – referred to *Point b) Subsection (1) of Section 47/A. of the Act CXLI of 1997 on Real Estate Registration* – to leave the registration process in abeyance, until the Seller's "*Declaration Of Registration*" is submitted to the Land Register Office, but not for longer than 6 (six) months after the Sales Contract has been submitted.

3.2. Upon the execution of the Real Estate Sales Contract, the **Seller** assumes an obligation to sign the *Declaration for Registration* by which the Sellers issues its irrevocable and unconditional consent to have the Buyer's title of **exclusive ownership with proportion 1/1** for the abovementioned Real Estate registered in the Land Register Office, as sale, parallel to deleting its title of ownership to the Real Estate without any further legal statement. Six master copies of Sellers's *Declaration for Registration* are placed in the custody of the solicitor against a separate Escrow Agreement. The countersigning attorney at law shall be obliged and entitled to submit the abovementioned *Declaration of Registration* to the relevant Land Registration Office within 8 (eight) business days following that the **Seller** or the **Buyer** has delivered its certificate of performance specified in Section 3.3.

3.3. The Seller assumes obligation that he issues a certificate – without any delay, but not later than in three (3) business days after the payment of the Purchase Price in full – in e-mail sent from his [inversolkft@gmail.com](mailto:inversolkft@gmail.com) e-mail address to the countersigning attorney's e-mail address, i.e. to [teofil@drhajdan.hu](mailto:teofil@drhajdan.hu) or delivers such document by postal service/in any other way that is witnessed by two (2) witnesses (or included to any other private document of full probative

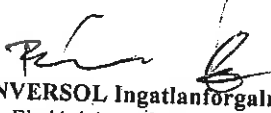
  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

nyilatkozatot), melyben az Eladó a Teljes Vételár megfizetését igazolja, vagy ellenjegyző ügyvédnél személyesen a Teljes Vételár megfizetését igazoló, okiratszerkesztő ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatot tesz. Szerződő Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben az Eladó a jelen pont szerinti nyilatkozatot a Teljes Vételár Vevő általi megfizetésétől számított 3 (három) munkanapon belül ellenjegyző ügyvéd részére nem küldi meg, a Vevő jogosult és köteles a Teljes Vételár megfizetésének tényét átutalási igazolással/átvételi elismervénnyel alátámasztani.

3.4. Vevő az Ingatlan tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban szerzi meg, tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének hatályával (Az átruházás; Ptk. 5:38. § (2) bek.).

#### IV. AZ ELÁLLÁS JOGA

4.1. A Felek megállapodnak abban, hogy ha és amennyiben a Teljes Vételár kifizetése a jelen Szerződés 2.3. pontjában rögzített határidőtől számított 8 (nyolc) munkanapon belül nem történik meg, úgy az Eladó jogosult a Vevőhöz intézett, tértivevényes ajánlott levélben közölt egyoldalú jognyilatkozattal elállni a jelen Szerződéstől. Az Eladó jelen pontban hivatkozott elállása esetén a foglaló jogkövetkezményei megfelelően alkalmazandóak, amely alapján a Vevő a Foglaló összegét elveszíti. Az Eladó ekkor köteles a Foglalon felül esetlegesen már megfizetett vételárreszt(ek) teljes összegét a jelen Szerződés megszűnését követően, késedelem nélkül a Vevőnek visszafizetni. A Vevő az Eladó jelen rendelkezés szerinti elállása esetére – a jelen Szerződés aláírásával – kifejezetten és visszavonhatatlanul hozzájárul a jelen Szerződés 3.1. pontja szerinti bejegyzés, illetve a vonatkozó széljegy illetékes Földhivatal által történő törléséhez és amennyiben szükséges, úgy ezt ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban külön is kéri.

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képv./Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO


  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

value) to the countersigning attorney in which the Seller acknowledges the payment of the Purchase Price in full, or he gives a statement in person before the countersigning attorney, that shall be countersigned either, in which the Sellers acknowledges the payment of the Purchase Price in full. The Contracting Parties hereto expressly agree that, if the Seller fails to send the aforementioned document in three (3) business days of the date on which Purchase Price in paid in full, the Buyer shall be entitled and either obliged to certify the payment of the Purchase Price to the countersigning attorney by a transfer certificate or by an acknowledgement of receipt.

3.4. The Buyer's acquires the title of ownership of the Real Estate with proportion 1/1, on the date its ownership is registered in the Land Registry (The transfer; Subsection (2) of Section 5:38 of the Civil Code).

#### IV. RIGHT OF CANCELLATION

4.1. The Parties hereto agree that, if the Purchase Price is not paid full within eight (8) business days of the date specified in Article 2.3. hereof, the Seller shall be entitled to cancel this Contract by his unilateral statement sent to the Buyer in registered mail with return receipt. Should the Seller terminate this Contract with respect to the regulations of the present Article, the legal consequences of earnest money shall properly apply, therefore, the Buyer shall lose the Earnest Money. In this case, after termination of the Contract, the Seller shall pay all advance payments back to the Buyer without any delay. In the event of the Seller's cancellation as laid down herein, by signing this Contract, the Buyer gives its unconditional and irrevocable consent to have her pending title of ownership for the Real Property deleted by the Land Registration Office from the Land Register as well as the pending index attached to the Title Deed (marginal note), specified in Article 3.1. of this Contract.

  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
ügyvéd/attornéy at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

## V. AZ INGATLAN BIRTOKÁNAK ÁTRUHÁZÁSA


5.1. **Szerződő Felek** megállapodnak, hogy **Eladó** – mint az Ingatlan tulajdonosa – a Teljes Vételár megfizetését követő legkésőbb 3 (három) naptári napon belül köteles az Ingatlan birtokát **Vevő** részére átruházni. **Eladó** ekkor köteles az Ingatlan kulcsait átadni, és ezen időponttól kezdődően **Vevő** viseli annak terheit, valamint a másra át nem hárítható kárveszélyt, illetve szedi annak hasznait (*Birtokátruházás; Ptk. 5:3. §*).

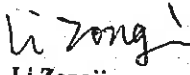
5.2. **Szerződő Felek** a birtokátruházáskor a közüzemi díjak megállapítására szolgáló mérőórák állását közösen rögzítik, azzal, hogy a birtokátruházás időpontját megelőző időszakra kiállított közüzemi és közös költség számlákat **Eladó**, azt követően pedig **Vevő** köteles kiegyenlíteni.

## VI. AZ ELADÓ SZAVATOSSÁGI NYILATKOZATAI ÉS EGYÉB KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSAI

6.1. **Eladó** feltétlen szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. **Eladó** kijelenti továbbá, hogy – az Ingatlan-nyilvántartáson kívüli – hitelezővédelmi igényeket nem sért, vagy veszélyeztet. **Eladó** akként nyilatkozik és szavatol, hogy a társasházi tulajdonostársak elővásárlási joggal nem rendelkeznek. **Eladó** szavatolja, hogy a jelen pontban rögzítetteken felül harmadik személynek nem áll fenn a tárgyi Ingatlanon olyan joga, amely **Vevő** jelen szerződés alapján történő tulajdonszerzését és birtokba lépését akadályozza vagy korlátozza.

6.2. **Eladó** kötelezi magát arra, hogy az Ingatlan birtokátruházását követő 5 (öt) munkanapon belül az Ingatlanból az oda bejelentett személyeket kijelenti. **Eladó** akként nyilatkozik, hogy az

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képvis.: Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
Ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

## V. DELIVERING THE REAL PROPERTY

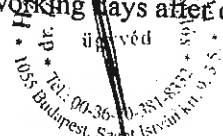
5.1. The **Parties** hereto agree that the occupancy and delivery date regarding the Real Property shall not be not later than in 3 (three) calendar days from the payment date of the Purchase Price in full. On this date the **Seller** shall deliver all keys of the Real Property to **Buyer**, and, as of this date, the **Buyer** shall be entitled to take full use and enjoy all benefits of the Real Property and shall, furthermore, be liable for its encumbrances and for the damages for which no indemnification can be demanded from anyone (*Transfer of possession; Section 5:3 of the Civil Code*).

5.2. The **Contracting Parties** shall record the utility meter positions on the date of delivery. The **Parties** hereto agree that the invoices related to the utility fee and the condominium fees issued before the date of delivery shall be paid by the **Seller**. The invoices issued after the date the Real Property has been delivered to **Buyer** shall be paid by the **Buyer**.

## VI. THE SELLER'S WARRANTY AND OTHER STATEMENTS AND COMMITMENTS

6.1. The **Seller** assumes unconditional warranty that the Real Property is free of liens, claims and encumbrances, and hereby represents that there are no out of Land Registry claims on the Real Property, the legal regulations on the protection of the creditors that may be abused by the present Contract. The **Seller** hereby represent that the joint proprietors of the condominium does not have the right of preemption to buy. The **Seller** represents and assumes warranty that – above the issues recorded in the present Article – no third party has any right to the Real Property that may hinder or render the **Buyer's** acquisition, and the use of the Real Property impossible.

6.2. Upon the execution of this Contract, the **Seller** hereto assumes an obligation to unregister all registered individuals from the Real Property, within 5 (five) working days after date of delivery.

  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
Ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

Ingatlan gazdasági társaság-, vagy más jogi személy, így különösen civil szervezet székhelyeként, vagy telephelyeként a vonatkozó nyilvántartásban feltüntetve nincs.


6.3. Jelen Szerződés aláírásával Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés hatálya alatt az Ingatlant harmadik személy részére nem idegeníti el és nem terheli meg.

6.4. Eladó kijelenti, hogy nincs tudomása arról, hogy az Ingatlannak bármilyen rejtett hibája lenne. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy az Ingatlan hátsó falán beázási folt található. A Vevő ezen tájékoztatást tudomásul vette.


## VII. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

7.1. A jelen Szerződéssel kapcsolatos minden értesítésnek, amelyet az egyik Fél a másiknak küld írásban kell történnie. A Felek megállapodnak, hogy a jelen Szerződéssel kapcsolatos, minden Felek által elküldött értesítéseket a következő időpontokban kell kézbesítettnek tekinteni: (i) személyesen vagy futár útján történő kézbesítés esetén akkor, amikor a küldeményt az adott Félnél igazoltan átadják; (ii) postai (tértivevényes, ajánlott vagy egyéb könyvelt) küldemény esetén, amikor annak kézbesítése igazoltan megtörténik, azaz, hogy amennyiben a küldemény „ismeretlen”, „elköltözött”, „nem vette át” jelzéssel érkezik vissza a másik Fél címéről, akkor a küldemény visszaérkezésének napját tekintik a Szerződő Felek a kézbesítés napjának, míg a „nem kereste” jelzéssel történő visszaérkezés esetén a sikertelen kézbesítést követő 5. (ötödik) munkanapot. A Felek a jelen Szerződésben megjelölt értesítési címekben bekövetkezett változásokról kötelesek egymást késedelem nélkül értesíteni. A mulasztás jogkövetkezményei a mulasztó Felet terhelik.

7.2. Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. § (2) bek. alapján „ha a szerződést teljesítik, úgy a tartozás a foglaltó összegével

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képviselő/Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

By signing this Contract, the Seller assumes unconditional warranty that the Property is not registered in the Hungarian Register of Companies as the principal office or the site of any business associations or other legal entities, especially civil organization.

6.3. By signing this Contract, the Seller assumes an obligation not to charge the Real Property, and to not transfer the title to third party under the term of this Contract.

6.4. The Seller represents that it has no knowledge of any hidden defects of the Real Property. The Seller informs the Buyer that there is a soaking stain on the back wall of the Property. The Buyer acknowledges this information.

## VII. MISCELLANEOUS PROVISIONS

7.1. All notices and communications in accordance with this Contract shall be made in writing. The Parties expressly agree the notifications sent by the Contracting Parties shall be considered as delivered at the following times: (i) in case of personal or courier delivery, when the consignment was certifiably delivered at the given Party; in case of a registered, certified postal consignment (with return receipt), when the delivery thereof occurs certifiably, with the stipulation that in case if the consignment is returned from the address of the other Party with the indication “unknown”, “moved” or “refused”, then the Contracting Parties shall consider the day of the return delivery of the consignment as the day of delivery, whereas in the case of return delivery with the indication “not collected”, the 5th (fifth) working day following the unsuccessful delivery. The Parties shall notify each other on any changes in their notifications addresses specified in this Contract. The legal consequences of the defaulting shall be borne by the defaulting Party.

7.2. By signing this Contract, the Parties acknowledge that referred to Subsection (2) of Section 6:185 of the Act V of 2013 on the Civil Code (Hungarian Civil Code). If the contract is

csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsulna meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár". Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:185. § (3) bek. alapján a „teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni". A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő az 1.3 pontban engedélyt nem kapja meg, a Vevőnek lehetősége van 15 napon belül új Vevőt állítania maga helyett. Felek rögzítik, hogy amennyiben Új Vevő nem kapja meg a fenti 1.3. pontban rögzített hatósági engedélyt, abban az esetben Felek úgy tekintik, hogy a szerződés meghiúsulásáért Vevő felelős.

7.3. Szerződő Felek tudomásul megállapodnak, hogy 30 (harminc) napon belül visszajár a Vevőnek a foglaló, ha a jelen Szerződés alapján történő teljesítés olyan okból hiúsul meg, amelyért a Szerződő Felek egyike sem felelős, vagy mindannyian felelősek.

7.4. Szerződő Felek kijelentik, és a jelen Szerződés aláírásával igazolják, hogy a foglaló jogi természetére, az adó- és illetékjogszabályokra vonatkozó ügyvédi kioktatást megértették és tudomásul vették.


7.5. Az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet 1. § (3) bek. b) pontja alapján ellenérték fejében történő tulajdonjog-átruházás esetén – a Korm. rendeletben meghatározott kivételektől eltekintve – az átruházandó épület, lakás energetikai teljesítőképességét igazoló energetikai tanúsítványt kell készíteni, melynek elkészítéséről a tulajdonos (Eladó) gondoskodik. Eladó vállalja, hogy a HET-01014385 azonosító számú energetikai tanúsítványt szerződéskötéssel egyidejűleg átadja

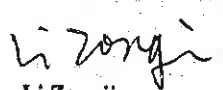
performed the earnest money shall be credited to the amount payable. If the contract falls through for reasons attributable to neither or both of the parties, the earnest money shall be returned. By signing this Contract, the Parties acknowledge that referred to Subsection (3) of Section 6:185. of the Act V of 2013 on the Civil Code (Hungarian Civil Code): The person responsible for the failure of performance shall forfeit the earnest money that he has given, or he shall refund twice the amount of the earnest money he has received. If the Buyer fails to obtain the purchase permit, the Buyer must designate another person to continue to purchase the property within 15 days. The Seller must resign the contract with the new Buyer within 15 days. The payment of this contract has been paid as a new contract. Parties state, that in the the New Buyer does not receive the permission specified in Section 1.3., the Parties shall consider that the New Buyer is responsible for the failure of performance and the present contract.

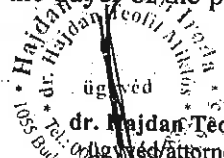
7.3. By signing this Contract, the Contracting Parties acknowledge that in the event of the fact that the performance of the Sales Contract is terminated for reasons attributable to neither or both of the Contracting Parties, earnest money shall be returned to the Buyer in 30 (thirty) days.

7.4. The Contracting Parties hereto declare that they understand the legal consequences of earnest money and advance purchase price, and they also declare that they are informed about the tax law consequences of this Contract, and they understand the legal instructions about legal regulations of taxes and duties, with respect to the information received by the countersigning attorney at law.

7.5. Referred to Subsection b) of Section (3) of the Government Decree No. 176/2008. (VI. 30.) on the Energy Distinctive of the Real Estates, in the event if the ownership of the Real Property is transferred for payment of a consideration – unless otherwise provided by the Government Decree –, certificate of the energy distinctive of the real property shall be made by the owner of the property (Seller), and the abovementioned energy distinctive of the real property shall be delivered to the buyer of the property (Buyer) not

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képv.:/Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
Ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100



Vevő részére.

7.6. **Szerződő Felek** kérik az eljáró Földhivatalt, hogy – jogi képviselőjük részére történő egyidejű kézbesítés mellett az ügyben keletkezett tulajdonjog bejegyző határozatot számukra is kézbesíteni szíveskedjék.

7.7. **Szerződő Felek** a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg megbízzák **Dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvédet** (Hajdan Ügyvédi Iroda; 1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.; e-mail: teofil@drhajdan.hu), a jelen okirat elkészítésével, ellenjegyzésével és azzal, hogy képviselőjükben a Földhivatal előtt, valamint Vevő tulajdonszerzéséhez szükséges engedély megszerzése során Budapest Főváros Kormányhivatalának illetékes osztályai előtt képviselőjükben az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvényben (Üttv.) szabályozott teljes jogkörrel eljárjon. Eljáró Ügyvéd a jelen pont szerinti meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével egyben elfogadja. A Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodás a Felek között létrejött ügyvédi megbízás elemeit teljeskörűen tartalmazza, így a Felek külön ügyvédi tényvázlat felvételét a 2017. évi LXXVIII. törvény 29. § (3) bekezdése alapján nem kérik.


7.8. **Szerződő Felek** rögzítik, hogy Vevő a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazza **Dr. Hajdan Teofil Miklós ügyvédet** (Hajdan Ügyvédi Iroda; 1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.; e-mail: teofil@drhajdan.hu), hogy a részére kézbesítendő, a Szerződéssel összefüggő valamennyi hatósági és/vagy egyéb iratot helyette és nevében átvegye, azokat részére továbbítsa. A kézbesítési megbízott a jelen Szerződés aláírásával kézbesítési megbízotti megbízást, meghatalmazást elfogadja.

later than the date of the execution of the real property sales contract. **Seller assumes obligation to deliver Certificate of Energy Distinctive No. HET-01014385** of the Real Property to Buyer in time when they sign the contract.


7.6. By signing this Contract, the Parties hereby request the Land Registration Office that the *Decree of Registration* may be delivered for them, and also send the documents to the authorized attorney at law.

7.7. Upon the execution of this Contract, the Contracting Parties hereby retain **Dr. Hajdan Teofil Miklós attorney at law** (Hajdan Law Office, 1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5., Hungary, e-mail: teofil@drhajdan.hu) to execute, and also to countersign the present Sales Contract and to administer the registration process, and the Contracting Parties hereby authorize him to represent them at the Land Register and, in order to have the permission granted for the transfer of the title to the Real Property, at the relevant administration of Government Office of the Capital City Budapest, with full authority, within the framework of Act LXXVIII of 2017 on Attorneys. Upon the countersigning the present Contract, the countersigning attorney at law accepts the power of attorney specified in the present section. The Parties declare that the present agreement fully contains the elements of the lawyer's assignment concluded between the Parties, thus the Parties' inclusion of a separate lawyer's fact sheet in 2017 LXXVIII. pursuant to Section 29 (3) of the Act.

7.8. Upon the execution of the present Contract, Buyer authorize **Dr. Hajdan Teofil Miklós attorney at law** (Hajdan Law Office, 1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5., Hungary, e-mail: teofil@drhajdan.hu) to receive all documents sent from authorities and all other documents related to the Contract, in the name and on behalf of the Contracting Parties and also to forward these documents to Contracting Parties. By signing and countersigning the present Contract, attorney at law accepts the present authorization as process agent.

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képvis./Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

7.9. Szerződő Felek kijelentik, hogy Eladó a hatályos jogszabályoknak megfelelően alapított gazdasági társaság, Vevő cselekvőképes kínai állampolgár és a szerződéskötési képességüket a hatályos jogszabályok nem akadályozzák.

7.10. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) vonatkozó rendelkezései irányadók. Szerződő Felek a jelen Szerződéssel összefüggésben felmerült vitás kérdéseket elsősorban közös megegyezés útján rendezik.

7.11. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Ingatlan vételárát a környéken irányadó ingatlanárak ismeretében állapították meg, így az Ingatlan vételára a helyi forgalmi értékviszonyoknak megfelel.

7.12. Amennyiben a jelen Szerződés bármely rendelkezése jogellenesnek, érvénytelennek vagy érvényesíthetetlennek bizonyul bármely hatályos vagy jövőbeli jogszabály alapján, úgy ez csak és kizárólag arra az adott rendelkezésre vonatkozik és nem jelenti a Szerződés egészének érvénytelenségét, és minden egyéb rendelkezés érvényben és hatályban marad.

7.13. A Felek a Ptk. rendelkezéseitől eltérően egyező akarattal az alábbiakban állapodnak meg:

a) Szerződő Felek a jelen Szerződés aláírásával megállapodnak, hogy a jelen Szerződés keretében nem alkalmazzák a Ptk. 6:63. § (5) bekezdésben leírtakat.

b) Szerződő Felek megállapítják, hogy a szerződéskötést megelőzően és a Szerződés megkötése során az irányadó jogszabályok szerinti együttműködési és tájékoztatási kötelezettségüknek teljes mértékben eleget tettek.

c) A jelen Szerződés a szerződés tárgyát képező szolgáltatásra vonatkozóan valamennyi feltételt teljességében tartalmazza, a szerződéskötés során tett, jelen Szerződésbe (és/vagy annak mellékleteibe) nem foglalt nyilatkozatok, ajánlatok, kötelezettségvállalások, nem képezik a szerződés részét.

7.9. The Parties hereto declare that the Seller is Hungarian company, Buyer is Chinese citizen, and their legal personalities and legal capacities to conclude this Contract are not limited or hindered by the current and effective legal regulations.

7.10. With respect to the matters not regulated hereunder, the provisions of Act V of 2013 on the Civil Code (Hungarian Civil Code) shall prevail. The Contracting Parties shall seek to settle any disputes arising in connection with the present Contract primarily through negotiations.

7.11. The Parties declare that the Purchase Price of the Real Estate is determined and agreed in view of the customary market price of the real estates, so it shall meet the local market values.


7.12. Should any provision hereof held to be unlawful, invalid or unenforceable pursuant to any current or future law, the legal effects of invalidity, null and void and unenforceability shall only be applied to those provisions and shall not constitute in itself the invalidity, null and void of the entire Contract, and the remaining provisions hereof shall be continued in full force and effect.

7.13. By deviating from the provisions of the Civil Code, the Parties hereto agree as follows:


a) Within the framework herein, the Contracting Parties do not apply the provision of *Sub-section (5) of Section 6:63 of the Civil Code*.

b) The Contracting Parties hereto state that, prior to and upon the execution of this Contract, they have fully performed their obligation to cooperate with and to provide all relevant information to each other in accordance with applicable legal regulations.

c) This Contract contains all terms and conditions subject to the scope of this Contract in its entirety; therefore, any undertaking or commitments, declaration, offer made prior to or upon execution of this Contract and that is not included herein (and/or to any Annexes thereof), does not form integral part hereof.

  
INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.  
Eladó, képviselő/Seller, represented:  
Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO

  
Li Zongjin  
Vevő/Buyer

  
dr. Hajdan Teofil Miklós  
ügyvéd/attorney at law  
Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Bp., Szent István krt. 9. 3. em. 5.  
KASZ: 36061100

7.14. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy a jelen Szerződés magyar és angol nyelven, illetőleg 8 (nyolc) eredeti és egymással mindenben megegyező példányban készült és 10 (tíz) számozott oldalból áll. Bármely, a jelen Szerződés magyar, illetve angol nyelvű szövegezése közti ellentmondás, továbbá a Szerződéssel összefüggésben felmerülő vita esetén a Szerződő Felek a jelen Szerződés magyar nyelvű szövegét tekintik irányadónak és alkalmazandónak.

*Szerződő Felek a jelen ingatlan adásvételi szerződés minden oldalát, elolvasása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.*

7.14. The Contracting Parties hereto unanimously declare that the present Sales Contract has been executed in 8 (eight) original counterparts and consists of 11 (eleven) numbered pages each. The Parties hereto represent that the present Contract has been executed in Hungarian and English languages. In the case of discrepancy between the two versions of the Contract, or in the event of any legal dispute according to the present Contract, the Contracting Parties specify that the present Hungarian version of the Contract shall be prevailed and applied.

*Having read and interpreted the present Sales Contract, the Contracting Parties hereto have signed it as proof of their willing and consent thereto.*

Budapest, 2020. augusztus 7.



INVERSOL Ingatlanforgalmazó Kft.

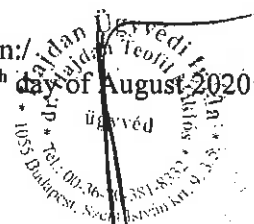
Eladó, képv./Seller, represented:

Bánk Attila Ferenc  
ügyvezető/CEO



Li Zongjin  
Vevő/Buyer

Készítettem és ellenjegyzem Budapesten, 2020. augusztus 7. napján:/  
I have executed and countersign this contract in Budapest on the 7<sup>th</sup> day of August 2020:



**dr. Hajdan Teofil Miklós**

ügyvéd/attorney at law

Hajdan Ügyvédi Iroda/Hajdan Law Office  
1055 Budapest, Szent István körút 9. 3. em. 5.  
Kamarai Azonosító Szám: 36061100